

Omakotitonttien luovutusehdot, Vuorentaustan pohjoisosa

Kaupunginhallitus 15.12.2025

528/10.00.02/2025

Valmistelija: tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Luovutusehdot koskevat asuinrakentamiseen tarkoitettuja omakotitontteja. Tontit sisältyvät Ylöjärven kaupungin maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) vuoden 2026 aikana luovutettavaksi asuntorakentamiselle tarkoitettuihin tontteihin.

Tontteja luovutetaan asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1). Luovutusehtojen yhteydessä määritetään tonttien hinnat.

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1): Asemakaavassa luovutettavaksi tulevien AO-1 (Erillispientalojen korttelialue) tonttien pinta-alat vaihtelevat 532 – 1249 m² välillä ja rakennusoikeutta tonteille on osoitettu 240 k-m². Tonttien lukumäärä on 13 kpl.

Tämän päätöksen omakotitontit luovutetaan ammattirakentajille kaupunginhallituksen päättämien laatuksien mukaisesti. Nämä kriteerit ovat käytössä kaupungin luovuttamien yhtiömuotoisten tonttien laatuksien mukaisesti. Poikkeava luovutustapa perustuu alueen tavanomaista pehmeämpään maapohjaan ja siten haastavampiin perustamisolosuhteisiin.

Alueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen pumppaamoon, sillä jätevedet tulee tarvittaessa pumpata. Tarvittava liittymistapa on varmistettava vesiyhtiön suunnitelmista.

Hinnoittelun perusteet

Tonttien hinnoittelu perustuu kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla teettämään selvitykseen ja arvioon asuntotonttien markkinahinnasta alueilla, kaupungin aiemmin luovuttamien tonttien hintoihin, sekä Ylöjärven maapoliittiseen ohjelmaan. Ylöjärven maapoliittisen ohjelman mukaan omakotitalojen hinnat määritetään pinta-alan mukaan. Lisäksi tonttien hinnoittelussa huomioidaan alueen tavanomaista pehmeämpi maaperä.

Kaupungin vuonna 2024 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvojen vaihteluväli on erillispientalojen osalta 60 – 90 €/m². Kaupunki on luovuttanut alueelta aikaisemmin AO-1 korttelin tontteja hinnalla 67–70 €/m².

Tontit hinnoitellaan tavanomaisesta poiketen kerrosneliömetrihinnasta pinta-alaperusteisuuden sijaan johtuen tonttien pinta-alojen suurista eroista. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu 240 k-m² tontin koosta riippumatta.

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):
AO-1 255 €/k-m²

Mikäli tontti rajautuu yhdeltä sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen, kerrosneliömetrihintaan lisätään 15 €/k-m² ja kahdelta sivulta puistoon tai

lähivirkistysalueeseen rajoittuvan tontin kerrosneliömetrihintaan lisätään 25 €/k-m².

Luovutettavat tontit

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):

Kortteli 117 tontit 2-3 (AO-1)

Kortteli 126 tontit 1-4 (AO-1)

Kortteli 127 tontit 1-3 (AO-1)

Kortteli 128 tontit 1-4 (AO-1)

Tonttien luovutushinnat

Kortteli 117 tontti 2, 61 200 € (255 €/k-m²)
tontti 3, 61 200 € (255 €/k-m²)

Kortteli 126 tontti 1, 64 800 € (270 €/k-m²)
tontti 2, 61 200 € (255 €/k-m²)
tontti 3, 67 200 € (280 €/k-m²)
tontti 4, 61 200 € (255 €/k-m²)

Kortteli 127 tontti 1, 67 200 € (280 €/k-m²)
tontti 2, 64 800 € (270 €/k-m²)
tontti 3, 67 200 € (280 €/k-m²)

Kortteli 128 tontti 1, 64 800 € (270 €/k-m²)
tontti 2, 64 800 € (270 €/k-m²)
tontti 3, 64 800 € (270 €/k-m²)
tontti 4, 67 200 € (280 €/k-m²)

Toimivalta: Hallintosääntö § 87

Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri, Janne Kuronen, 050 501 3295, janne.kuronen@ylojarvi.fi

Liite: Karttaliite omakotitontit

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää luovuttaa esityksen mukaiset tontit esitettyyn hintaan asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus seuraavia ehtoja noudattaen:

1. tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien laatukriteerien mukaan.
2. tonttien varausmaksu on 3 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta, tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
3. tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Mikäli luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu varausaikana varaus raukeaa.
4. tontit voidaan ostaa tai vuokrata.

5. vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi.
6. tonttien vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
7. tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.
8. ostaja tai vuokraaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennukset kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siellä hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
9. tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina.
10. kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista.
11. tontin vuokraaja / ostaja maksaa Ylöjärven vesi Oy:n taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.
12. luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1.5 kertaa tontin maapohjan hinta.
13. vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.
14. avoimessa haussa olleet tontit voidaan siirtää jatkuvaan hakuun, mikäli hyväksyttäviä hakemuksia tontteihin ei avoimessa haussa jätetä tai jos edellä lueteltujen luovutus- ja varausehtojen nojalla vapautuu.

Päätös: